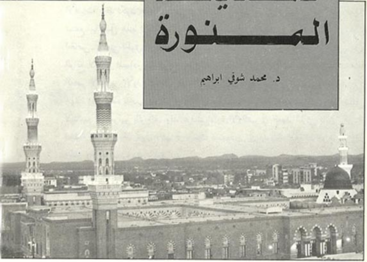
الأراضي الوقف في المدينة المنورة

د. محمد شوقي ابراهيم



إن دراسة ملكيات الأراضي في المدن الإسلامية مهم جداً، لانفراد هذه المدن بمميزات خاصة تؤثر في نمط استخدام الأراضي. وتتعلق هذه المميزات بظاهرة الأوقاف التي قد تنعكس على سمات النمو العمراني وأحياناً على قوانين استغلال موارد المياه. وسينصب اهتمام هذا البحث على تأثير الوقف على الجانب الأول معتمداً على العمل الحقلي بدرجة كبيرة.

التطور التاريخي لظاهرة الوقف

الوقف هو الأرض أو المبنى المخصص لأغراض الصدقة. ويمكن أن تشرف عليه الدولة لتحقيق النفع منه وبدون إلحاق أي أذى به بحيث تخصص موارد هذه الأراضي أو الممتلكات للمؤسسات الخيرية مثل المساجد والمدارس والمجموعات السكانية الفقيرة أو الأقليات. وقد تكون هذه الأراضي أو الممتلكات تحت إدارة خاصة لأحفاد أسرة معينة لينتفع بها نسل هذه الأسرة بشروط معينة أو بدون شروط، وهذا ما يسمى بالوقف الخاص. والمعنى الحرفي للوقف هو حبس أو إيقاف انتقال ملكية الأراضي أو المباني. وفي الواقع لا تشير المصادر إلى تاريخ محدد لبداية هذا الإجراء وإنما يتضح بأنه عرف منذ العصر الإسلامي الأول أي منذ عهد الرسول ﷺ، فقد تصدق الرسول والصحابة في عهده ومن بعده بأحب أموالهم في سبيل الله ليستفيد منها الفقراء والمساكين، ولا تنتقل لأبنائهم بعد موتهم بالوراثة. وقد عرفت إدارة الأوقاف في العهد التركي باسم الخزينة الجليلة النبوية. وقد تحول اسمها في العهد السعودي إلى مديرية الأوقاف ثم إلى وزارة الحج والأوقاف. ويرى الفرد بوني **Alfred Bonné** أن تحويل الملكيات إلى أوقاف يزيد خلال فترات عدم الاستقرار وتزعزع الأمن وذلك خوفاً من مصادرة الحكام والإقطاعيين لأراضيهم أو مبانيهم بحيث تؤمن أرض الوقف ويقلل من فرص استيلاء الغير عليها بعكس ما لو كانت ملكيات فردية خاصة.

وقد عانت مباني الأوقاف الشيء الكثير على مر الزمن خاصة حينما يتولاها أشخاص لا يهتمون بها أو بصيانتها فتتحول إلى خرائب لا تحقق الغرض الذي وضعت من أجله، وبهذا فهي لا تفيد السكان فردياً ولا المجتمع اقتصادياً. وربما كان هذا أحد الأسباب التي دفعت الحكومة السعودية في السبعينات من القرن الرابع العشر الهجري إلى ضم إدارة الأوقاف إلى وزارة الحج ومنع التصرف في ملكيات الأوقاف بأي شكل من الأشكال إلا بإذن مسبق من إدارة الأوقاف أو المحاكم الشرعية.

مميزات الوقف

من الواضح أن الهدف الديني هو أحد الأسباب الهامة التي تميز ظاهرة الأوقاف. فالشخص يوقف أرضاً أو مبنى بهدف كسب الأجر والصدقة الجارية من بعده، وخاصة إذا كان الوقف مشروطاً، بمعنى أن يستفيد من الوقف أبناء الشخص الموقف فقط دون أحفادهم، وبعد موت الأبناء يستفيد من ريع هذا الوقف الفقراء والمساكين سواء بشكل عام أو لفئة معينة منهم. والهدف من هذا هو جعل الاستفادة من الوقف الفقراء والمساكين سواء بشكل عام أو لفئة معينة منهم. والهدف من هذا هو جعل الاستفادة من الوقف لجهة معينة تستمر ما استمرت الحياة على وجه الأرض. أما إذا اقتصر الوقف على الأبناء والأحفاد وحدث أن انقرض هؤلاء فيئول مصير الوقف إما إلى الخراب أو إلى سوء التصرف والاستيلاء عليه من قبل أشخاص لا يستحقونه.

وفي الواقع هناك مميزات وفوائد أخرى للوقف مدفوعة بعوامل أخرى فهو وسيلة من وسائل التكافل الاجتماعي؛ إذ تحقق مساعدة الأفراد الأغنياء للأقارب الفقراء، وأفراد المجتمع غير الموسرين. بالإضافة إلى أن لها بعض المضامين الاقتصادية؛ فهي تمنع تركز الثروة في أيد قليلة وتمنع ظهور الإقطاع الذي عانت منه شعوب كثيرة. وهكذا يمكن القول بأن الوقف معيار مالي يمنع اتباع الممتلكات لدورة البيع والشراء، ويفيد في توفير الموجودات المالية وتجمع رأس المال وعدم تجزئته في أيد حرة معدودة تبالغ في الاستفادة منه.

ومع هذا فلم تكن للوقف دائماً مميزات حسنة، فأحياناً قد يؤدي إلى نتائج عكسية. فمثلاً قد يؤدي إلى حصول بعض الأفراد على دخل دائم ومستمر بدون أن يكون لهم أي مساهمة إنتاجية في المجتمع وخاصة إذا كانت الظروف المعيشية جيدة، كما هو الحال الآن في المملكة العربية السعودية، مما دفع البعض إلى الاستقالة من أعمالهم والاعتماد على دخل الوقف السنوي المرتفع. وهكذا انعدمت فائدة فئة شابة من المفروض أن تكون مساهمة في بناء وتنمية المجتمع. فريع بعض الأوقاف الخاصة في المدينة المنورة لأسرة مكونة من زوج

وزوجة وثلاثة أطفال وصل إلى ٤٠,٠٠٠ ريال، وفي وقف آخر وصل إلى ٢٥,٠٠٠ ريال. وهذا قد يوفر ما يعادل راتباً شهرياً بنحو ٣٣٠٠ ريال و٢٠٠٠ ريال على التوالي، مما يعتبر قدراً كافياً في الظروف الحالية لتسيير حياة رب أسرة غير طموح.

كما أن إسناد إدارة الوقف إلى جهة أو أشخاص غير مرتبطين ومتفاعلين مع أهداف الوقف (وخاصة إذا كانوا من غير ذرية الواقف) قد يؤدي إلى وجود أراض ومبان عديدة في أوضاع يرثى لها مما يسيء إلى المنظر العام للمدن وما حولها من مزارع (ولو أن هذا يلاحظ بشكل أكبر على المباني في داخل المدن). ومما يشجع على هذا أحياناً شروط الوقف التي قد تدفع إلى عدم تطوير أو استبدال موقع الوقف، فمثلاً هناك وقف في المدينة المنورة يمنع بيع أو استبدال الوقف إلا إذا كان عديم الفائدة. ومعنى هذا أنه إذا توفرت بعض الفرص الأفضل لاستغلال ملكية الوقف فإن شرط الوقف يمنع هذا طالما أنه بالإمكان استغلال الموقع ولو بصورة غير مثلى. وهذا قد يدفع البعض إلى ترك الوقف بدون تعمير لحين خرابه ومن ثم يمكن استبداله (لاحظ صورة ١) إلا أن هذا ليس هو واقع الحال في كل الأوقاف، فمثلاً أوقاف الحرم تجيز الاستبدال إذا توفرت إمكانات أفضل للاستغلال (صورة ٢). وقد ساعد على هذا التطور الجديد السماح للأوقاف بالاقتراض من بنوك الاستثمار للقيام بمشاريع تنمي مواردها وملكياتها.

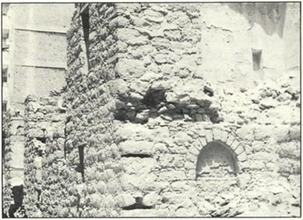
إجراءات الوقف

توضح دائرة معارف القرن العشرين شروط إجراء الوقف، فالواقف يجب أن يكون عاقلاً وبالغاً وحراً وليس بالضرورة أن يكون مسلماً بمعنى أنه يمكن أن يوقف غير المسلم المقيم في الأراضي الإسلامية أرضاً أو مبنى لورثته أو لغيرهم من الفقراء أو المساكين. ويجب أن يكون الوقف معلوماً واضحاً، وملكاً للواقف الذي يجب ألا يكون مديوناً. ويجب أن تكون ألفاظ الوقف واضحة لا غموض فيها أو كنايات. ويمكن أن يصرح بها لدى السلطة المختصة مثل مجلس الأوقاف لتسجل في السجلات الرسمية وتحفظ صورة من عقد الوقف لديها حتى لا يتم التلاعب فيها بعد ذلك. ومتى ما صرح بالوقف فلا يجوز

بيعه ولا هبته ولا تمليكه ولا استبداله إلا بإذن الجهة الشرعية المختصة إذا رأت تعذر الاستفادة منه في وضعه الحالي أو إمكانية الاستفادة الأفضل منه في مكان آخر حتى ولو نص شرط الوقف على عدم الاستبدال.

الاوقاف في المدينة المنورة

تلعب الأوقاف في المدينة المنورة دوراً مهماً في توفير السكن وإبقاء الأراضي الخضراء في المدينة. وتشرف إدارة الأوقاف في المدينة المنورة على مساحات كبيرة من الأراضي والمباني الموقوفة على المؤسسات الدينية كالحرم والمساجد. كما تشرف هذه الإدارة على ما يعرف بالأوقاف الخيرية والمخصصة لفئات معينة من السكان والتي قد لا تنتمي بالوراثة إلى الواقف الأصلي أو إلى ذريته، وإنما تنتمي لقطره الأصلي مثل وقف البهرة. ويدخل ضمن الأوقاف الخيرية عدة أنواع من الأوقاف. فهناك ما يسمى بأوقاف الخدمات مثل



إهمال بعض ملكيات الوقف

الأوقاف المخصصة لخدمة العين الزرقاء وأوقاف الرؤساء أو المؤذنين وأوقاف القلعجية (أي العاملين في قلاع المدينة المنورة). وقد انتهت نشاطات بعض هذه الخدمات في المدينة مثل خدمة العين والقلعجية بعد ذهاب أسبابها بسبب انتشار شبكات المياه إلى داخل المنازل وانتشار الأمن في المنطقة وهدم القلاع القديمة؛ فعمدت السلطات إلى تنفيذ شروط مثل هذه الأوقاف في ذرية آخر طائفة من منسوبي هذه الخدمات. أما أوقاف المؤذنين فلا زالت باقية حتى الوقت الحاضر. وبالإضافة إلى ذلك هناك الأوقاف الخاصة التي يوقفها شخص ما في ذريته بشروط معينة. فمثلاً هناك بعض الأوقاف الخاصة التي تحدد الاستفادة من الوقف لفئة معينة من ذرية ذلك الشخص مثل الذكور دون الإناث [وهذا غالباً ما يحدث خوفاً من تدخل الأجانب (أي أزواج الإناث) في التحكم في شئون الوقف] أو الذكور والإناث لمدة حياتهن فقط. وفي الواقع فإن فائدة هذا الوقف الاقتصادية مهمة؛ لإنها تمنع التجزؤ الكبير لموارد الوقف. على أن هناك بعض الأوقاف الخاصة التي تعطي حق الاستفادة لأولاد الظهور والبطون (أي ذرية الأبناء الذكور والإناث)، وهذا ما يسمى بالوقف الحشري». وهو يؤدي بالطبع إلى تشعب المستفيدين من الوقف وقلة الجدوى الاقتصادية منه. فنجد مثلاً أن نصيب الفرد من وقف الحمصاني في المدينة في سنة ١٤٠١هـ بلغ ٦٩ ريال فقط، وهذا مبلغ زهيد جداً بمقياس المستوى الاقتصادي الحالي. وأخيراً هناك بعض الأوقاف المخصصة لفئات أو جنسيات معينة من السكان مثل وقف المغاربة ووقف السوسية ووقف القازنلية، أي أنها أوقاف محددة لهذه الجنسيات فقط.

وبالنسبة لشروط الأوقاف فهي تختلف من وقف لآخر فبعضها يتميز بالفكر العميق والتخطيط البعيد المدى لأنه يأخذ في الحسبان كافة الاحتمالات والظروف مما يضمن استمرارية الوقف وانسياب إجراءاته بدون مشاحنات بين مستحقي الاستفادة منه. فمثلاً وقف آل الحكيم (لاحظ شكل ١) ينظم عمليات إدارة الوقف بشكل دقيق جداً. فنجده يأخذ في الاعتبار احتمال عدم توفر رجل راشد في العائلة واحتمال انقراض أفراد العائلة. بينما نجد وقفاً آخر قد يدفع إلى مثل هذه المشاحنات مثل اقتصار المستفيدين على الطبقة العليا من الأبناء، بمعنى أن يستفيد الابن الأكبر وأبناؤه طيلة حياته وإذا توفي

مشاريع جديدة لتطوير أوقاف الحرم

تنتقل الاستفادة إلى الابن الآخر وإذا توفي كل الأبناء ينتقل حق الاستفادة إلى أبناء الابن الأكبر وهكذا.

أما عن مصير ريع الأوقاف، فبالنسبة لأوقاف الحرم فقد تكفلت الحكومة السعودية بالصرف على شئون الحرم من تعمير وفرش ورواتب للعاملين به دون مقابل. ولهذا رصدت موارد أوقاف الحرم لإقامة مشاريع إنمائية لتنمية أوقاف الحرم. أما الأوقاف الخيرية فيصرف ريعها أولاً على ترميم وتعمير الممتلكات الموقوفة ثم يصرف الباقي وفقاً لما اشترطه الواقف الأصلي. ونفس الشيء ينطبق على الأوقاف الخاصة إذ تقتطع أولاً نسبة معينة من دخل الوقف لناظر الوقف (وغالباً ما تكون في حدود ١٠٪) ثم يتم الصرف على ترميم وتعمير الممتلكات العينية للوقف، ثم تنفذ شروط الوقف العامة مثل تخصيص الواقف نسبة معينة من دخل الوقف للصدقة على الفقراء تبعاً لشرط الواقف كأن يقسم الباقي على الذكور والإناث بالتساوي أو أن يكون نصيب الذكر ضعف نصيب الأنثى.

وفي المدينة المنورة يبلغ عدد الأوقاف ٦٨ وقفاً. وتختلف هذه الأوقاف في عدد المواقع التابعة لها، فنجد مثلاً أوقاف الحرم يتبعها ٤٣٤ موقعاً ويليها في ذلك الأوقاف الخيرية التي تشرف عليها إدارة الأوقاف والتي تضم ٣٧٨ موقعاً، بينما نجد بعض الأوقاف الأخرى التي تضم عدداً محدوداً جداً من المواقع مثل وقف آل المعمار الذي يضم مبنى واحداً فقط. وعموماً فإن متوسط المواقع التابعة للأوقاف الخاصة تبلغ ١٠ مواقع. ويصل الانحراف عن هذا المعدل إلى +٢٢ و – ٩ مواقع. ويوضح شكل ٢ نحو ٢٥٪ من مواقع الأوقاف والتي أمكن تحديدها على الطبيعة في المدينة المنورة.

وتشغل مواقع الأوقاف (الأبنية والمزارع) نحو ٢٠كم^{٢} أي نحو ٣٤٪ من مساحة المدينة المنورة. وهذه نسبة عالية لا بد أن تؤخذ في الاعتبار عند التخطيط لمشاريع المدينة. ويدعم هذا الرأي أن مباني الأوقاف تضم نحو ٣٨٪ من الغرف السكنية في المدينة.

الخاتمة

يتضح مما سبق أن الملكيات الموقوفة تشكل سمة معينة تميز ملكية واستخدام الأرض في المدينة المنورة وتلعب دوراً هاماً في الإسكان في المنطقة. وعادة ما تكون أجور مباني الأوقاف أرخص من المباني الخاصة الأخرى. وهذا يعني أنها توفر السكن الرخيص لذوي الدخل المحدود وخاصة بالنسبة للأوقاف التي تشترط سكنى مجموعات اقتصادية معينة. فمثلاً بعض الأربطة الموقوفة قد تأخذ أجراً رمزياً في بداية انتقال الساكن إليها. وعادة ما يستخدم هذا المال في عمليات الترميم للمبنى، بل إن بعض الأربطة التي ترتبط ببعض الاوقاف الأخرى التي توفر لها دخلاً معيناً مثل الدكاكين أو البساتين لا تطلب أي أجر من السكان وإنما تطلب فقط وجود الحاجة الماسة للسكنى بها، أي عدم امتلاك الساكن لأي دار يمكن أن يقيم بها.

كل هذا يخالف ما ذهب إليه الفرد بوني Alfred Bonnè من أن ملكيات الأوقاف تتميز بالخراب وبأنها لم تعد ضرورية للمجتمع المعاصر. فعلى العكس نجدها توفر

السكن للمجموعات المحدودة الدخل بأسعار أكثر ملاءمة مما لو كان يمتلك هذه المباني أفراد معينون قد يدفعهم الجشع إلى طلب إيجار مرتفع . وهذا ما هو حاصل فعلاً في الوقت الحاضر في مباني القطاع الخاص والمخصصة للإيجار. ويدعم هذا الرأي ما أثبتته الدراسة الميدانية من أن ٤.٥ ٪ فقط من مجموع مواقع الأوقاف كانت مهجورة وتشكل المزارع نحو ٦٠ ٪ من هذه المواقع المهجورة. ويعود هذا إلى الاتجاه العام الحالي في تحول كثير من المزارع في المدينة إلى مبان سكنية. وهذا يعني أهمية بقية مباني الأوقاف المستغلة في توفير السكن في المدينة المنورة ؛ إذ كل ما تحتاجه الاوقاف هو وجود الإدارة الواعية لأهداف ومسئوليات الوقف الدينية والاقتصادية والاجتماعية.

المراجع :

١ ـ حسين علي الأعظمي، **أحكام الأوقاف**، بغداد، الاتحاد، ١٩٤٩، ص ١٧٧.

٢ ـ محمد سعيد عبد الغفار، **السعيديات في أحكام المعاملات**، القاهرة، جامعة الأزهر (بدون تاريخ).

٣ ـ Bonne, A., **State and Economics in the Middle East : A Society in Transition**, Westport, Greenwood Press, 1973, pp. 116-117, 120.

٤ ـ Al-Raddady, M.M., **Transformation of Agriculture in Western Saudi Arabia : Problems and Prospects**, Unpublished Ph. D. Thesis, Dept. of Geography, Univ. of Durham, Durham.

٥ ـ Walpole, C., et al, **Area Handbook for Saudi Arabia**, U. S. Government Printing Office, Washington, 1971, pp. 220-221.

٦ ـ عبد الحي بن شمس الكتاني، **التراتيب الإدارية**، جـ١ ، بيروت ، (بدون تاريخ)، ص ص ١٤٠١ ـ ٤١٠.

• هذه التسمية المحلية تعني أنه قد يحشر بين المستفيدين من الوقف أشخاص من غير نسل الواقف الأصلي وهذا خلاف ما اعتقده وال بول Walpole, C., ورفاقه من أن الوقف الحشري هو الوقف الذي تشرف عليه إدارة الأوقاف، أي الوقف المخصص للمؤسسات الدينية. فمن الواضح أنه قد يدخل ضمن الأوقاف التي تشرف عليها إدارة الاوقاف مثل أوقاف فقراء المسجد وقد يدخل ضمن الأوقاف الخاصة مثل أوقاف الحمصاني وأوقاف الحلبي.